

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 459/2024/DS-PT

Ngày: 11/9/2024

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất*”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thúy Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Hà Chí Quốc

Ông Phạm Văn Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 294/2024/TLPT-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 430/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông **Trần Anh T**, sinh năm 1955; vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Hải Y**, sinh năm 1955, vắng mặt.

Cùng cư trú tại: **Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thế A, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2023), có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh Ngô Văn Đ, sinh năm 1980; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 1979; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Phương D: Anh Ngô Văn Đ, sinh năm 1980; cư trú tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023), có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y là nguyên đơn. Anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 14/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Thế A trình bày:

Vào ngày 23/7/2015 vợ chồng ông T, bà Y có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn S, bà Trần Thị T1 diện tích 473m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường H, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ngày 21/10/2015 ông T, bà Y đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông Cao Xuân A1, bà Nguyễn Thị Thu Y1 khởi kiện yêu cầu ông T, bà Y trả lại diện tích đất lấn chiếm là 20,2m<sup>2</sup> và đã được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông T, bà Y trả cho ông A1, bà Y1 diện tích 20,2m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án qua kiểm tra thực tế thì đất của ông T, bà Y chiều ngang mặt hậu hướng đông không đủ 10m như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 76/SĐ-HT ngày 01/6/2017 của Công ty TNHH MTV Đ2 thể hiện anh Đ, chị D đã sử dụng lấn chiếm qua phần đất của ông T, bà Y diện tích đất 52,2m<sup>2</sup>. Nay ông T, bà Y khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị D trả lại cho ông T, bà Y diện tích đất 52,2m<sup>2</sup> đất lấn chiếm như nêu trên, đồng thời yêu cầu anh Đ, chị D tháo dỡ, di dời các tài sản nằm trên đất lấn chiếm.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/4/2024 ông T, bà Y yêu cầu anh Đ, chị D trả lại diện tích đất lấn chiếm là 58,2m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03332 do Sở T cấp ngày 21/10/2015 cho ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y đứng tên.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Phương D là anh Ngô Văn Đ trình bày:

Anh và chị D không lần chiếm diện tích đất 58,2m<sup>2</sup> của vợ chồng ông T, bà Y như đơn khởi kiện của ông T, bà Y trình bày. Nguồn gốc đất này của vợ, chồng anh do nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Đ1 vào tháng 4/2022. Khi anh nhận chuyển nhượng, đất của ông Đ1 đã có xây hàng rào kiên cố và rào lưới B40 hiện trạng như hiện nay. Khi anh và ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng anh đã làm thủ tục đổi sổ chính quy lúc đó ông T, bà Y cũng biết và không có ý kiến gì. Hiện nay anh và chị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2022. Do đó, anh và chị D không đồng ý trả lại cho ông T bà Y diện tích 58,2m<sup>2</sup>.

**Tại bản án số 37/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của TAND huyện Tân Biên tỉnh Tây Ninh đã quyết định:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất” với anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D.

Buộc anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D có trách nhiệm bồi hoàn giá trị diện tích đất 58,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 84, tờ bản đồ số 34 cho ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y bằng số tiền 221.509.000 đồng (hai trăm hai mươi một triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng).

Không chấp nhận đối với yêu cầu anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Công nhận cho anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D được quyền sử dụng diện tích đất 58,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 84, tờ bản đồ số 34, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất Mai Thùy D1 và Ngô Thị B, dài (2,90 + 0,96) 3,86 m;
- Hướng Tây (điểm 1) giáp đất ông T, bà Y và anh Đ, chị D1;
- Hướng Nam giáp đất ông T, bà Y, dài 30,08 m;
- Hướng Bắc giáp đất anh Đ, chị D1, dài 30,28 m.

(Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 167HT-2023/SĐHT-CTY của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V đính kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2024 anh Đ, chị D1 kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y.

Ngày 04/7/2024 ông T, bà Y kháng cáo yêu cầu anh Đ, chị D1 tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất trả cho ông bà phần đất diện tích 58,2m<sup>2</sup>.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đ, chị D1; sửa bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Nội dung vụ án: Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y khởi kiện yêu cầu anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D trả diện tích đất 58,2m<sup>2</sup> và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản nằm trên đất lấn chiếm. Diện tích đất 58,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03332 do Sở T cấp ngày 21/10/2015 cho ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y đứng tên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D thấy rằng:

[2.1] Tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 167HT-2023/SĐHT-CTY của Công ty TNHH MTV V thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 64,0m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích một phần thửa 84 tờ bản đồ số 34 là 58,2m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03332 ngày 21/10/2015 do ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y đứng tên; diện tích một phần thửa 168 tờ bản đồ số 34 là 5,8m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D đứng tên.

[2.2] Tại biên bản định giá tài sản ngày 28/3/2024 và theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì phần diện tích tranh chấp 58,2m<sup>2</sup> có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất **Mai Thùy D1** và **Ngô Thị B**, dài (2,90 + 0,96) 3,86 m;
- Hướng Tây (điểm 1) giáp đất ông **T**, bà **Y** và anh **Đ**, chị **D1**;
- Hướng Nam giáp đất ông **T**, bà **Y**, dài 30,08 m;
- Hướng Bắc giáp đất anh **Đ**, chị **D1**, dài 30,28 m.

Đất tranh chấp trị giá theo Hội đồng định giá là: 3.806.000 đồng/m<sup>2</sup> x 58,2m<sup>2</sup> = 221.509.000 đồng.

[2.3] Xét việc anh **Đ** cho rằng đất của vợ, chồng anh do nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Văn Đ1** vào năm 2022. Khi nhận chuyển nhượng, ông **Đ1** đã có xây nhà và hàng rào kiên cố, rào lưới B40. Khi anh và ông **Đ1** làm thủ tục chuyển nhượng anh đã làm thủ tục **cấp đổi sang hệ thống bản đồ chính quy**, lúc đó ông **T**, bà **Y** cũng biết và không có ý kiến gì. Hiện nay đất anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2022. Do đó anh không đồng ý trả lại cho ông **T** bà **Y** diện tích.

Xét thấy trên phần đất tranh chấp hiện anh **Đ**, chị **D1** sử dụng đã xây dựng kiên cố: Diện tích nhà (g2): 45,7m<sup>2</sup>; diện tích bồn nước (t2): 0,4m<sup>2</sup>; diện tích nhà tắm (t1): 2,6m<sup>2</sup>; diện tích nhà (g1): 2,8m<sup>2</sup>, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng năm 2022 cho đến nay nên anh **Đ**, chị **D1** không lấn chiếm diện tích 58,2m<sup>2</sup> của ông **T**, bà **Y** và theo lời trình bày của ông **Đ1** là chủ đất trình bày ông xây hàng rào vào năm 2016 ông **T**, bà **Y** cũng không có ý kiến. Cấp sơ thẩm cho rằng anh **Đ**, chị **D1** lấn chiếm diện tích 58,2m<sup>2</sup> của ông **T**, bà **Y** và buộc anh **Đ**, chị **D1** thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng đã định giá là 221.509.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh **Đ**, chị **D1**, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông **T**, bà **Y** thấy rằng:

Do yêu cầu kháng cáo của anh **Đ**, chị **D1** được chấp nhận như đã phân tích trên nên yêu cầu kháng cáo của ông **T**, bà **Y** buộc anh **Đ**, chị **D1** tháo dỡ và di dời tài sản trên đất trả cho ông **T**, bà **Y** quyền sử dụng đất diện tích 58,2m<sup>2</sup> không được chấp nhận.

[4] Do phần diện tích 58,2m<sup>2</sup> nằm trong GCNQSDĐ của ông **T**, bà **Y** nên Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** điều chỉnh diện tích đất 58,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03332 do **Sở T** cấp ngày 21/10/2015 cho **ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y** đứng tên để cấp GCNQSDĐ cho anh **Đ**, chị **D1** cho phù hợp với quyết định của bản án.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Số tiền 23.400.000 đồng (trong đó tiền đo đạc đất 21.500.000 đồng, chi phí thẩm định 900.000 đồng, chi phí định giá 1.000.000 đồng). Do yêu cầu của ông T, bà Y không được chấp nhận nên ông T, bà Y phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T, bà Y phải chịu 23.400.000 đồng ghi nhận đã nộp và chi phí xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu không được chấp nhận nên ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được miễn án phí do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo của anh Đ, chị D1 được chấp nhận nên anh Đ, chị D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông T, bà Y được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D.
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất” với anh Ngô Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương D. Đối với phần đất diện tích đất 58,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 84, tờ bản đồ số 34, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất Mai Thùy D1 và Ngô Thị B, dài (2,90 + 0,96) 3,86 m;

- Hướng Tây (điểm 1) giáp đất ông T, bà Y và anh Đ, chị D1;
- Hướng Nam giáp đất ông T, bà Y, dài 30,08 m;
- Hướng Bắc giáp đất anh Đ, chị D1, dài 30,28 m.

(Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 167HT-2023/SĐHT-CTY của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V đính kèm theo bản án).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T điều chỉnh diện tích đất 58,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03332 do Sở T cấp ngày 21/10/2015 cho ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y đứng tên để cấp GCNQSDĐ cho anh Đ, chị D1 cho phù hợp với quyết định của bản án.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y phải chịu 23.400.000 đồng (hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng), ghi nhận đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y được miễn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị Hải Y được miễn.

Hoàn trả cho anh Đ, chị D1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số: 0009336 ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Tân Biên;
- CCTHADS huyện Tân Biên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**đã ký**

**Dương Thúy Hằng**